



REP.Nº 11.835 /2009

OT.Nº:263.427.- J.R.:OSSA.- D:AVARIA.-

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

EDIFICIO "JARDINES DE SANTA ISABEL"

En Santiago de Chile, a diecinueve de Agosto de dos mil nueve, ante mí, **MARIA BEATRIZ HOLMGREN KUNCKELL**, abogada, domiciliada en Bandera número trescientos cuarenta y uno, oficina ochocientos cincuenta y siete, Notario Suplente de don Patricio Zaldivar Mackenna, Titular de la Décimo Octava Notaría de Santiago, según Decreto Judicial de fecha diecisiete de Agosto de dos mil nueve, protocolizado con la misma fecha, bajo el Repertorio número once mil seiscientos setenta/dos mil nueve, comparecen: la sociedad "**E. MOLINA MOREL INMOBILIARIA S.A.**", sociedad del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y seis millones trescientos mil doscientos diez guión uno, representada, según se acreditará, por don **RAIMUNDO MOLINA VILLASECA**, chileno, casado, administrador de empresas, cédula nacional de identidad número seis millones novecientos trece mil ochenta y dos guión ocho, y por don **SEBASTIAN MOLINA VILLASECA**, chileno, casado, constructor civil, cédula nacional de identidad número seis millones novecientos trece mil setenta y nueve guión ocho, todos domiciliados en calle Presidente Errázuriz número tres mil cuarenta y cuatro, comuna de Las Condes, ciudad de Santiago; los comparecientes personas naturales mayores de edad, quienes acreditan su identidad con la cédula respectiva, y exponen: Que vienen por el presente acto en dictar el Reglamento de Copropiedad que regirá al Edificio ubicado en Avenida Santa Isabel número trescientos cincuenta y tres, comuna de Santiago, Región Metropolitana, en adelante el "Edificio", que es del siguiente tenor:

TÍTULO PRIMERO. Del Inmueble y sus características. PRIMERO:
"Singularización del inmueble". UNO) "E. Molina Morel Inmobiliaria S.A. " es dueña de los siguientes inmuebles colindantes entre sí: A) Resto de la propiedad ubicada en calle Santa Isabel número trescientos cuarenta y nueve al trescientos cincuenta y uno, que corresponde al sitio número trece de la Población Prat, Comuna de Santiago, Región Metropolitana, que deslinda: **Norte:** con Gabriel Rufin; **Sur:** con calle Santa Isabel; **Oriente:** Población Parot, hoy del vendedor; **Poniente:** con Esteban Belloni Piffaretti. Adquirió esta propiedad por compra a la sociedad Inmobiliaria Santa Isabel Limitada, según escritura pública de fecha doce de Julio de dos mil siete, otorgada en la Notaría de Santiago, de don René Benavente Cash, inscribiéndose el título a fojas cuarenta y tres mil doscientas dos número sesenta y nueve mil ochenta y tres, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, año dos mil siete. B) Propiedad ubicada en calle Santa Isabel número trescientos cincuenta y tres y trescientos cincuenta y tres A, que corresponde a los sitios catorce y quince del plano de loteo de la Población Parot, Comuna de Santiago, Región Metropolitana, que deslinda: **Norte:** sitios número cuatro y cinco; **Sur:** Calle Santa Isabel; **Oriente:** sitio número trece; **Poniente:** sitio número dieciséis. Adquirió esta propiedad por compra a la sociedad Inmobiliaria Santa Isabel Limitada, según escritura pública de fecha doce de Julio de dos mil siete, otorgada en la Notaría de Santiago, de don René Benavente Cash, inscribiéndose el título a fojas cuarenta y tres mil doscientas tres número sesenta y nueve mil ochenta y cuatro, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, año dos mil siete. C) Propiedad ubicada en calle Santa Isabel número trescientos cincuenta y cinco, que corresponde al sitio número dieciséis de la Población Parot, Comuna de Santiago, Región Metropolitana, que deslinda: **Norte:** con sitio número seis, hoy propiedad signada con el número trescientos cincuenta y ocho de la calle Santa Victoria; **Sur:** calle Santa Isabel, excluyendo parte expropiada; **Oriente:** con el sitio número quince de propiedad de la adjudicataria; **Poniente:** con el sitio número diecisiete de don Patricio Morandé. Adquirió esta propiedad por compra a la sociedad Inmobiliaria Santa Isabel Limitada, según escritura pública de fecha doce de Julio de



dos mil siete, otorgada en la Notaría de Santiago, de don René Benavente Cash, inscribiéndose el título a fojas cuarenta y tres mil doscientas tres número sesenta y nueve mil ochenta y cinco, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, año dos mil siete. D) Propiedad ubicada en calle Santa Isabel número trescientos cincuenta y siete, Comuna de Santiago, Región Metropolitana, que deslinda: **Norte:** con sitio siete de la Población Parot, después propiedad de don Esteban Belloni; **Sur:** calle Santa Isabel; **Oriente:** sitio dieciséis de la Población Parot, después propiedad de Esteban Belloni; **Poniente:** sitio dieciocho de la misma población, después propiedad de Armando Salinas. Adquirió esta propiedad por compra a doña María del Carmen Colosía Martínez, según escritura pública de fecha doce de Julio de dos mil siete, otorgada en la Notaría de Santiago, de don René Benavente Cash, inscribiéndose el título a fojas cuarenta y dos mil seiscientos cuarenta y siete número sesenta y ocho mil ciento ochenta y nueve, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, año dos mil siete. E) Propiedades ubicadas en calle Santa Victoria número trescientos cincuenta y seis, trescientos cincuenta y ocho, trescientos sesenta, Comuna de Santiago, adquiridas por compra a la sociedad Inmobiliaria Santa Isabel Limitada, según escritura pública de fecha doce de Julio de dos mil siete, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, inscribiéndose los títulos respectivamente a fojas cuarenta y tres mil cuatrocientos treinta y uno número sesenta y nueve mil cuatrocientos cincuenta y cuatro, cuarenta y tres mil cuatrocientos treinta y uno número sesenta y nueve mil cuatrocientos cincuenta y cinco y cuarenta y tres mil cuatrocientos treinta y uno número sesenta y nueve mil cuatrocientos cincuenta y seis del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, año dos mil siete. Los roles de avalúo de las propiedades son el número quinientos ochenta y siete-veinticinco, quinientos ochenta y siete -veintiséis, quinientos ochenta y siete -veintisiete, comuna de Santiago.- DOS) La **Fusión y Subdivisión** de los terrenos señalados precedentemente, se aprobó de acuerdo a Resolución Municipal número T - ciento veintinueve de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Santiago, de



fecha veintitrés de octubre de dos mil siete, y a plano de Fusión archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, bajo el número cuarenta y cuatro mil noventa y seis con fecha veintitrés de noviembre de dos mil siete, resultando de acuerdo al referido plano dos lotes nuevos, el lote denominado A y el lote denominado B. Los deslindes y dimensiones aproximadas del lote A son los siguientes: **Norte:** en veintinueve metros noventa centímetros con Lote B, y en veinte metros noventa y nueve centímetros con otros propietarios; **Sur:** en cincuenta y uno metros con Avenida Santa Isabel; **Oriente:** cuarenta y nueve metros setenta y siete centímetros con otros propietarios; y **Poniente:** cincuenta metros cincuenta y uno centímetros con otros propietarios. Estos terrenos fusionados encierran una superficie estimada de dos mil quinientos cincuenta y seis coma veintisiete metros cuadrados.

SEGUNDO: Proyecto arquitectónico, construcción y responsables.- En el predio fusionado, denominado Lote A, precedentemente singularizado, su propietario, E. Molina Morel Inmobiliaria S.A., ha encargado la construcción de un edificio de departamentos de veintidós pisos y uno subterráneo, con acceso general por Avenida Santa Isabel número trescientos cincuenta y tres, integrado por doscientos setenta y tres departamentos, cuatro locales comerciales, ciento noventa y cinco estacionamientos, de los cuales nueve son para visitas y discapacitados, y ciento setenta y cinco bodegas, acogido a las normas del Decreto con Fuerza de Ley número dos de mil novecientos cincuenta y nueve, y a la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete de copropiedad inmobiliaria, de acuerdo a los planos y especificaciones técnicas elaborados por el arquitecto don Eugenio Molina Morel, cédula nacional de identidad número dos millones sesenta y dos mil ochocientos cuatro guión nueve. Los **Permisos de Edificación** fueron otorgados por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Santiago bajo los números trece mil novecientos treinta y dos y trece mil novecientos treinta y tres, con fecha trece de noviembre de dos mil siete y dieciséis de noviembre de dos mil siete respectivamente, los cuales se redujeron a escritura pública con fecha veintidós de noviembre de dos mil siete y veintiséis de noviembre de dos mil siete respectivamente, ambos en la Notaría de Santiago de don Patricio Zaldívar Mackenna. Se deja



constancia que existe **Servidumbre de Tránsito** del terreno ubicado en calle Santa Victoria número trescientos cincuenta y dos, como predio sirviente, en favor del predio en que se emplaza el edificio, constituido por las propiedades fusionadas de calle Santa Isabel número trescientos cuarenta y nueve, trescientos cincuenta y tres, trescientos cincuenta y cinco y trescientos cincuenta y siete, comuna de Santiago. Dicha Servidumbre se constituyó por escritura de fecha primero de agosto de dos mil siete, complementada por escritura de fecha treinta y uno de agosto del mismo año, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago, de don Patricio Zaldívar Mackenna, e inscrita a fojas cuarenta y siete mil cuatrocientas ochenta y dos número cincuenta y siete mil setecientos ocho del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, del año dos mil siete y cuyo plano quedó agregado como Cartel bajo el número nueve, al final del Registro de Hipotecas del mes de septiembre de dos mil siete, del mismo Conservador. La construcción de la obra fue contratada a la empresa denominada "**E. Molina Morel Constructora S.A.**", RUT: setenta y seis millones doscientos noventa y nueve mil ochocientos noventa guión cuatro según contrato de construcción a suma alzada suscrito el primero de agosto de dos mil siete y cuyos representantes son los señores Sebastián Molina Villaseca, ya individualizado, y Manuel Franklin Solar Artigas, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número seis millones novecientos setenta mil quinientos sesenta y nueve guión tres, todos con domicilio en Presidente Errázuriz número tres mil cuarenta y cuatro, Las Condes. El proyectista y/o calculista es don Pedro Bartolomé Bachelet, ingeniero civil calculista, cédula nacional de identidad número seis millones doscientos treinta y nueve mil trescientos cincuenta y seis guión cuatro, domiciliado en calle Almirante Zegers número setecientos ochenta y uno, Comuna de Providencia. Declara la Inmobiliaria que el edificio se ha construido conforme a los estándares y márgenes que señala el **Manual de Tolerancias para Edificaciones** de la Corporación de Desarrollo Tecnológico de la Cámara



Chilena de la Construcción. **TITULO SEGUNDO. "De las disposiciones generales".** **TERCERO: "Reglamento de Copropiedad del Edificio Jardines de Santa Isabel".** En el ejercicio del derecho que le confiere la referida Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, la sociedad "E. Molina Morel Inmobiliaria S.A. " en su calidad de única dueña del inmueble y titular del cien por ciento de los derechos de dominio del edificio "**Jardines de Santa Isabel**", dicta el siguiente Reglamento de Copropiedad con el objeto de precisar los derechos, obligaciones y régimen interno a que deberán someterse los propietarios, ocupantes y demás personas a las cuales se les haya otorgado el dominio, uso o goce de los departamentos, locales, comerciales, bodegas y estacionamientos para automóviles que componen el respectivo conjunto construido en los terrenos fusionados de Avenida Santa Isabel números trescientos cuarenta y nueve, trescientos cincuenta y tres, trescientos cincuenta y cinco y trescientos cincuenta y siete, con acceso general hoy por Avenida Santa Isabel número trescientos cincuenta y tres. El presente Reglamento será obligatorio para los propietarios y, en lo que les concierne, será obligatorio a toda persona natural o jurídica a quien se le conceda el uso, goce o tenencia a cualquier título de los referidos inmuebles. Para modificar o dejar sin efecto las disposiciones del presente Reglamento será necesario contar con los quórum y formalidades establecidas en la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete de mil novecientos noventa y siete, todas las cuales serán íntegramente aplicables. **CUARTO: "Bienes de propiedad exclusiva y bienes comunes".** Cada propietario será dueño exclusivo de su local comercial, departamento, bodega y estacionamiento, en su caso, y comunero en los bienes afectos al uso común. Se reputan bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su propiedad exclusiva, tales como el terreno en el que fue construido el Edificio, los cimientos, muros exteriores y soportantes, la obra gruesa, techumbre, impermeabilizaciones, instalaciones generales de electricidad, gas, teléfonos comunes, citófonos, alcantarillado,



ascensores, extracción de basuras, red de agua potable, sus estanques y medidores, bombas, filtros, instalaciones de seguridad, las puertas de acceso al edificio, vestíbulos y pasillos de uso común, recibos, portería, cocina y baño para conserje, espacio destinado a oficina de administración, escaleras, patios, shafts de ventilación, espacios destinados para elementos de aseo, bodegas del edificio, ductos y salas recolectoras de basura, central de agua caliente sanitaria, grupo electrógeno, lavandería, sala de espera o reuniones, sala de uso múltiple con cocina de uso común y baño, sala de TV familiar, sala de computación, sala de niños con baños y oficina, oficina de administración, servicios de conserjería, quinchos para asados, piscinas y sus instalaciones, sala de primeros auxilios, camarines y baños, gimnasio, terrazas, plaza de juegos y jardines, y en general todos los que la ley declara como tales. Se deja constancia que en el edificio existe equipamiento respecto del cual es necesaria y obligatoria la realización de mantenciones periódicas, de las cuales depende el correcto funcionamiento de cada equipo en particular y la respectiva garantía del fabricante. Se deja testimonio de que los medidores independientes de electricidad, agua, o cualquier otro servicio, instalado para el uso exclusivo de un departamento o local comercial, no se consideran bien común, sino propiedad individual del respectivo dueño. Según se indica más adelante, los propietarios del edificio tienen derecho a usar las dependencias comunes del edificio, descritas precedentemente, conforme a las normas que establezca el presente reglamento y las que pudiere establecer la administración del edificio. Asimismo, el derecho de Servidumbre antes referido, inscrito en el Registro de Hipotecas del año dos mil siete, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas cuarenta y siete mil cuatrocientas ochenta y dos número cincuenta y siete mil setecientos ocho, constituido en favor del predio en el que se emplaza el edificio Jardines de Santa Isabel, se reputa como bien común. Respecto de este punto, se deja constancia que la cláusula QUINTA de la escritura de constitución de dicho



derecho, como compensación a la servidumbre, establece que la mantención y cuidado de la calle de acceso, se hará por los propietarios del predio o lote dominante. Conforme a lo anterior, tanto las cuentas de consumo de dicho predio como las contribuciones serán de cargo de la comunidad del edificio Jardines de Santa Isabel. La decisión de cambiar la empresa que suministre el gas para la caldera, deberá adoptarse en Asamblea Extraordinaria, conforme a la ley y tal determinación deberá ser previamente puesta en conocimiento de Metrogas S.A., empresa que mantendrá la primera opción, todo ello conforme al contrato de **"Instalación de Gas para Edificios"** celebrado por la inmobiliaria propietaria con la empresa **Metrogas S.A.**, de fecha veintisiete de junio de dos mil ocho, contrato que se entiende formar parte del presente Reglamento. Por su parte, el cableado para la televisión por cable, telefonía e Internet, y en general todos los equipos, materiales y/o elementos que formen parte de estas instalaciones son de propiedad de VTR, conforme al **"Contrato de Habilitación de Redes de Telecomunicaciones en Edificio"** celebrado por la inmobiliaria propietaria con la empresa VTR, de fecha treinta de enero de dos mil ocho, y al **Acuerdo Técnico Comercial** firmado con fecha cinco de diciembre de dos mil siete, y que se entiende formar parte del referido contrato según indica su cláusula Sexta. En dicho acuerdo técnico comercial, se otorgan los siguientes beneficios para la comunidad: uno) Instalación e incorporación a los servicios VTR sin costo, lo que incluye Telefonía, TV Cable Digital e Internet; dos) Bocas de TV Cable y extensiones telefónicas sin cobro; tres) Descuento de un cincuenta por ciento en el servicio de Internet por los primeros cuatro meses; cuatro) Descuento de un cincuenta por ciento en la Programación Premium /canales movie/ por cuatro meses. Los detalles y demás condiciones de los beneficios enunciados están contenidos en el acuerdo referido. Asimismo, se deja constancia que la **Lavandería** se ha entregado en concesión por el plazo inicial de sesenta meses, y que las máquinas de lavado y secado son de propiedad de la concesionaria, que asume la mantención y reparación, todo ello conforme al contrato de



"Concesión y Prestación de Servicios de Máquinas de Lavandería" celebrado por la inmobiliaria propietaria con la empresa **American Laundry Ltda.**, de fecha diez de diciembre de dos mil siete, contrato que se entiende también formar parte del presente Reglamento. Las tarifas eléctricas se regirán por el **"Contrato de Suministro Eléctrico Inmueble número dos mil setecientos setenta y siete"**, celebrado por la inmobiliaria propietaria con **Chilectra S.A.** el cero seis de abril de dos mil nueve, el que se entiende formar parte del presente reglamento. En dicho contrato se contienen las tarifas BT cuarenta y tres, para los consumos comunes; la tarifa BT cuarenta y tres para el consumo de la lavandería, la tarifa BT uno a la que quedan afecta los consumos individuales de los departamentos; y la tarifa BT uno para los locales comerciales. Queda estrictamente prohibido el arriendo de departamentos, estacionamientos y bodegas por hora. El Comité de Administración velará fielmente por el cumplimiento de esta disposición. Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación. **QUINTO: "Prorrateo de Derechos de Dominio y Gastos sobre Bienes Comunes, Gastos, Expensas y Votaciones"**. Para los efectos de lo dispuesto en los artículos tercero y cuarto de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, se determinan las siguientes normas: **a)** El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional al valor determinado por el Avalúo Fiscal del local comercial, departamento, estacionamiento y/o bodega, proporción expresada en el **"Cuadro de Porcentajes en Dominio"** que se protocoliza con esta misma fecha y repertorio en esta Notaría y que para todos los efectos legales forma parte integrante del presente Reglamento. Las proporciones señaladas en el cuadro mencionado, solo podrán modificarse por acuerdo unánime de los interesados. **b)** Las obligaciones por expensas y gastos comunes en particular, las concernientes a la administración, mantenimiento y reparación del edificio y al pago del servicio y primas de seguro, etcétera, se harán en la forma fijada en el cuadro denominado **"Cuadro**

R
2
T



P
A
T
de Porcentaje de Gastos Comunes", cuadro que se protocoliza con esta
misma fecha y repertorio en esta Notaria y que para todos los efectos legales
también forma parte integrante del presente Reglamento. El hecho de que un
copropietario no haga uso efectivo de algún determinado servicio o bien común,
o que el piso o departamento correspondiente permanezca desocupado, sin
importar el tiempo que se encuentre en dicha situación, no exime en caso
alguno al copropietario de la obligación de contribuir al pago de los gastos y
expensas comunes de toda clase, incluyendo el Fondo Común de Reserva y
Fondo de Garantía que se establecen más adelante en este mismo
Reglamento, salvo que el propio Reglamento establezca una excepción al
respecto. c) La misma proporción establecida en la letra a) anterior, será
considerada en todas las votaciones en que deba tomarse en cuenta la cuota
de dominio de cada votante en los bienes comunes. Los derechos en los bienes
comunes se podrán modificar de conformidad a la ley. d) Respecto del
consumo de la central de agua caliente, se deja constancia que existirá una
cuenta de gas de dicha central, que reflejará el consumo de éste para alimentar
las calderas que dotan al edificio de agua caliente sanitaria. Para el pago de
esta cuenta común, se procederá de la siguiente forma: Para los efectos de la
disponibilidad permanente de agua caliente en el edificio se destinará un
cuarenta por ciento del monto total de la cuenta de gas, la que se prorrateará
de acuerdo a lo establecido en el "**Cuadro de Porcentaje de Gastos**
Comunes". El sesenta por ciento restante corresponderá a los consumos
individuales y efectivos de agua caliente, el que se determinará por las lecturas
de los remarcadores individuales. La Asamblea de Copropietarios podrá
modificar estos porcentajes y períodos de tiempo, de acuerdo a las reglas
generales establecidas tanto en este Reglamento como en la legislación
vigente. Por último, se deja establecido que se prorrateará, según el "**Cuadro**
de Porcentaje de Gastos Comunes", el gasto de agua común que se
produzca por la diferencia entre los metros cúbicos marcados por el medidor
principal o primer medidor instalado por la Compañía de agua potable y la suma



de metros cúbicos de los medidores independientes, ya sean individuales o de la Comunidad del Edificio. **SEXTO: "Expensas y gastos comunes"**. Cada propietario o usuario de local comercial, departamento, estacionamiento o bodega contribuirá, en la proporción que se establece en el "**Cuadro de Porcentajes de Gastos Comunes**", al pago de las expensas relativas a la conservación y ejecución de reparaciones de la propiedad común y al pago de los gastos que corresponden a consumos comunes como el agua y la electricidad y otros gastos de administración como la remuneración del Administrador y personal auxiliar; a los gastos de conservación y de consumos de la oficina del mayordomo u oficina de administración, a los gastos de conservación y de consumo de la portería, a la iluminación del terreno en general en que está el edificio, jardines, piscina y estacionamientos para automóviles, ascensores, seguros de incendio, etcétera. Se deja expresa constancia que la mantención y reparación de techumbres e impermeabilización de cubiertas, terrazas comunes y de los ascensores obliga a todos los comuneros del edificio, aun cuando no tengan directo uso de tales servicios o bienes, incluidos los locales comerciales. Asimismo, las contribuciones fiscales o municipales de bienes raíces que afecten a todo el inmueble, mientras no existan roles separados, serán pagadas por la administración del edificio con cargo a los copropietarios en la proporción indicada en el "**Cuadro de Porcentajes de Gastos Comunes**". Producida la separación de roles, cada propietario deberá pagar las contribuciones relativas a sus respectivas propiedades. La empresa comunicará la fecha de entrega material de los departamentos y locales comerciales, y a partir de dicha fecha se entenderá que el propietario asume la obligación de pagar gastos comunes, aún cuando la ocupación material se efectúe con posterioridad. Las obligaciones del copropietario por las expensas comunes siguen al dominio de la unidad, aún tratándose de aquellas devengadas antes de su adquisición. Cada copropietario pagará al Administrador dentro de los diez primeros días del



mes siguiente, la suma que le corresponda en el prorrateo de los gastos comunes del mes anterior. La mora o simple retardo en el pago de estos gastos hará incurrir al deudor en intereses a razón de la tasa máxima permitida estipular para operaciones no reajustables, intereses que se capitalizarán cada treinta días. Dicha multa pasará a incrementar el Fondo Común de Reserva y el Administrador deberá mostrar esta cuenta de "ingresos" en la liquidación de gastos comunes mensuales. La mora en el pago de los gastos comunes, por otra parte, dará derecho al Administrador del Edificio, con el acuerdo del Comité de Administración, a aplicar las sanciones establecidas en el artículo quinto de la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. El crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo dos mil cuatrocientos ochenta y uno del Código Civil. Si por el hecho de no contribuirse oportunamente a los gastos o expensas comunes, se viere disminuido el valor del condominio, o surgiese una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio. **SEPTIMO: "Uso de bienes comunes"**. Los ocupantes - de los locales comerciales, departamentos, bodegas, y estacionamientos podrán servirse de los bienes comunes empleándolos en su destino ordinario y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios sobre los mismos. Este derecho es inseparable del dominio, uso y goce del respectivo inmueble, y por lo tanto, el propietario no podrá enajenar, gravar ni ceder a ningún título su inmueble independiente del referido derecho. El acceso a los estacionamientos de automóviles será a través de una puerta automática con llave y/o dispositivo remoto de apertura, que entregará la sociedad inmobiliaria. El propietario de cada inmueble se hace responsable del cuidado de la llave y/o del dispositivo, según cual sea el caso, que se le entregará para abrir las puertas tomando a su exclusivo cargo los daños que se produzcan por su negligencia culpable. Para adquirir una nueva llave o dispositivo, el propietario deberá dirigirse al Administrador, quien bajo autorización escrita del Comité le podrá vender una llave o dispositivo a quien



corresponda. El Comité de Administración, mediante la dictación de Reglamentos, y en base al respeto, buenas costumbres y normas de seguridad que correspondan, determinará la forma y el uso que deberá darse a las dependencias para el personal de servicio ubicadas en el primer piso, como también a otras dependencias y recintos de uso común, tales como piscinas, baños y sala de primeros auxilios en sector piscina, sala de uso múltiple, baños y cocina común, oficina de administración, sala de niños, sala de computación, sala privada de reuniones, sala de TV familiar, gimnasio, lavandería, quinchos para asados, entre otras, así como también fiscalizar el cumplimiento de las normas que se dicten. Dentro de dicha regulación, el Comité de Administración deberá implementar un sistema de reserva de espacios comunes, y deberá regular los períodos de uso de piscina y los horarios de uso de todos los espacios comunes que tenga el edificio, tales como terraza en cubierta del edificio, piscina, sala de uso múltiple, entre otros, debiendo permanecer cerrados, con llave, en los períodos y horarios en que no se permita su utilización. Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, el presente reglamento normará los espacios indicados a continuación de la siguiente manera: a) **Sala de Uso Múltiple, Sala Privada de Reuniones, Sala de TV Familiar, Sala de Computación, Sala de Niños, Gimnasio y Lavandería:** a. uno) Definición de estos espacios: i.- **Sala de Uso Múltiple:** sala ubicada en el segundo piso del edificio que consta de estar, kitchenette y baño, y cuyo objeto es ser un espacio destinado a que los copropietarios realicen reuniones de tipo social; ii.- **Sala Privada de Reuniones:** sala ubicada en el primer piso del edificio, contigua al Hall de acceso, y cuyo objeto es que los copropietarios dispongan de un lugar privado para recibir visitas o realizar reuniones familiares o laborales en caso de no poder llevarlas a cabo en su departamento. Se entregará alhajada y cuenta con un baño privado; iii.- **Sala de TV Familiar:** es una sala ubicada en el segundo piso del edificio, que consta de un estar equipado con televisión y sillones, y cuyo objeto es permitir a los copropietarios



contar con un espacio superior al de su departamento para ver televisión con su familia o amigos; **iv.- Sala de Computación:** es una sala de estudios ubicada en el segundo piso del edificio, equipada inicialmente con seis computadores y una impresora, y cuyo objeto es permitir a los copropietarios tener un lugar disponible para realizar trabajos, tareas, etcétera; **v.- Sala de Niños:** esta sala se ubica en el segundo piso del edificio, consta de mobiliario infantil, dos baños y un privado para el personal a cargo, y su destino es contar con un lugar especial para que los niños más pequeños puedan juntarse, jugar y desarrollar otras actividades propias de su edad; **vi.- Gimnasio:** espacio ubicado en el vigésimo segundo piso del edificio, equipado con maquinas para hacer ejercicio y cuyo objeto es que los copropietarios cuenten con un lugar techado y cerrado para la realización de actividades físicas; **vii.- Lavandería:** sala ubicada en el segundo piso del edificio, equipada con maquinas lavadoras secadoras, destinadas al uso interno del edificio en base al uso de fichas que serán vendidas por la administración o por quién ésta designe conforme a lo que señale el contrato de concesión singularizado en la cláusula CUARTA precedente. a. dos) El uso de todos los espacios descritos precedentemente estará regulado por el Comité de Administración con el objetivo de resguardar el orden y cuidado de estas Salas que serán supervisadas por el mayordomo del edificio. Sin perjuicio de la regulación que establezca el Comité de Administración en su oportunidad, cualquier daño, desperfecto o destrozo que se produzca en los bienes que alhajan estas dependencias, así como también a sus muros, papeles murales, cortinajes, elementos de iluminación equipamiento especial, y cualesquiera otro bien de la comunidad que se encuentre depositado en ella, será de exclusiva responsabilidad y costo del propietario u ocupante que la haya utilizado, de forma tal que constatado por la Administración la existencia de algún daño, desperfecto o destrozo en los mismos, el propietario u ocupante causante de los mismos – o de alguno de sus invitados -, deberá repararlos de inmediato, reponiendo asimismo los bienes destruidos o faltantes, los que deberán ser idénticos a los que existían

con anterioridad.- La renuencia de algún propietario u ocupante en cumplir con esta obligación, lo hará merecedor de una multa de dinero a favor de la comunidad, fijada por el Comité de Administración y cuyo monto no podrá ser inferior a la totalidad de los costos que signifique la reparación de los bienes dañados, o la reposición de los destrozados o faltantes; a. tres) Queda estrictamente prohibido realizar en estas dependencias, todo tipo de actividades que infrinjan la ley o atenten contra la moral o las buenas costumbres, así como también celebrar en la misma reuniones de carácter político, gremial o sindical; a. cuatro) Los propietarios u ocupantes que utilicen las referidas dependencias, no podrán emitir ruidos molestos que alteren la tranquilidad de la comunidad, así como tampoco expeler malos olores, a. cinco) En todo caso, las actividades que se desarrollen en dichas dependencias – cualquiera sea su naturaleza - no se podrán extender más allá de las veinticuatro horas; y a. seis) Respecto de la Sala de Uso Múltiple, Sala de Espera o Reuniones, y Sala de TV Familiar, la administración deberá implementar un sistema de reservas que permita el uso ordenado de estos espacios. Será obligación, para que los copropietarios puedan hacer uso de estos espacios, estar al día en el pago de los gastos comunes. - **b) Terrazas Comunes, Quinchos para Asados, Plaza de Juegos y Jardines:** b. uno) Definición de estos espacios: **i.- Terrazas Comunes:** espacio ubicado en el piso décimo noveno y que tiene como objeto ser un lugar para disfrutar de la vista y el entorno del edificio; **ii.- Quinchos para Asados:** son dos y se ubican en la cubierta del piso veintidós, ambos cuentan con parrilla con chimenea, lavaplatos, mesas y sillas, y pueden ser reservados para el uso personal de cada copropietario; **iii.- Plaza de Juegos y Jardines:** este espacio se encuentra en el segundo piso del edificio y su finalidad es que los copropietarios cuenten con un lugar para pasear y relajarse. b. dos) El uso de todos los espacios descritos precedentemente estará regulado por el Comité de Administración con el objetivo de resguardar el orden y cuidado de estas

dependencias, que serán supervisadas por el mayordomo del edificio. Sin perjuicio de la regulación que establezca el Comité de Administración en su oportunidad, cualquier daño, desperfecto o destrozo que se produzca en los bienes que alhajan estas dependencias, así como también a sus muros, elementos de iluminación y cualesquiera otro bien de la comunidad que se encuentre depositado en ella, será de exclusiva responsabilidad y costo del propietario u ocupante que la haya utilizado, de forma tal que constatado por la Administración la existencia de algún daño, desperfecto o destrozo en los mismos, el propietario u ocupante causante de los mismos – o de alguno de sus invitados –, deberá repararlos de inmediato, reponiendo asimismo los bienes destruidos o faltantes, los que deberán ser idénticos a los que existían con anterioridad.- La renuencia de algún propietario u ocupante en cumplir con esta obligación, lo hará merecedor de una multa de dinero a favor de la comunidad, fijada por el Comité de Administración y cuyo monto no podrá ser inferior a la totalidad de los costos que signifique la reparación de los bienes dañados, o la reposición de los destruidos o faltantes; b. tres) Queda estrictamente prohibido realizar en estas dependencias, todo tipo de actividades que infrinjan la ley o atenten contra la moral o las buenas costumbres, así como también celebrar en la misma reuniones de carácter político, gremial o sindical; b. cuatro) Los propietarios u ocupantes que utilicen las referidas dependencias, no podrán emitir ruidos molestos que alteren la tranquilidad de la comunidad, así como tampoco expeler malos olores; b. cinco) En todo caso, las actividades que se desarrollen en dichas dependencias – cualquiera sea su naturaleza - no se podrán extender más allá de las veinticuatro horas y b. seis) Respecto de los Quinchos para Asados, la administración deberá implementar un sistema de reservas que permita el uso ordenado de estos espacios. Será obligación, para que los copropietarios puedan hacer uso de estos espacios, estar al día en el pago de los gastos comunes.- **c) Piscinas:** c. uno) Son dos y se encuentran en la cubierta del piso veintidós, cuentan con sus respectivos equipos de recirculación y todas las

instalaciones que exige la normativa actual, esto es: baños, camarines, sala de primeros auxilios. c. dos) Sólo podrán ser ocupadas por los copropietarios del edificio y los niños menores de catorce años deberán estar debidamente acompañados por un adulto responsable. Tanto la comunidad del Edificio, como su Comité de Administración y/o su Administrador, no responderán de forma alguna por algún accidente y/o daño que ocurra dentro del recinto de las piscinas y sus recintos adyacentes, de manera que será responsabilidad de cada uno de los propietarios u ocupantes de la misma velar por su propia seguridad y de las personas que están a su cargo. c. tres) El uso o goce de las piscinas deberá realizarse de forma tranquila y ordenada, sin perturbar o molestar a las demás personas que disfruten de ella. Por consiguiente, se prohíbe estrictamente realizar dentro de las piscinas juegos o practicar deportes acuáticos que importen un menoscabo para el uso que de ella hagan los demás ocupantes. Se prohíbe hacer picnic y botar todo tipo de objetos o desperdicios dentro del recinto de las piscinas y sus sectores aledaños y, todos los ocupantes de las piscinas deberán mantener una actitud decorosa cuando disfruten de ella – ya sea en su interior o en los recintos aledaños-, de forma tal que queda estrictamente prohibido el uso de vestimentas o trajes de baño que ofendan al pudor, así como la realización de actuaciones que atenten contra las buenas costumbres.- **d) Ascensores**, los propietarios, arrendatarios, subarrendatarios u ocupantes de los departamentos y estacionamientos y las personas que visiten el edificio, ocuparán los ascensores bajo su exclusiva responsabilidad, no teniendo, ni los codueños, ni la administración, responsabilidad alguna en caso de accidentes. En todo caso, el uso de los ascensores queda sujeto a las siguientes limitaciones: uno) Conforme al artículo diez letra e, de la ley veinte mil ciento cinco, queda prohibido fumar en los ascensores; dos) Los menores de ocho años deberán siempre utilizar los ascensores en compañía de un adulto. Respecto a los Estacionamientos de Visitas, ellos están destinados para ser utilizados exclusivamente por personas

ajenas al Edificio y que lo visiten por un período transitorio no mayor a seis horas, por tanto, el uso de dichos estacionamientos por propietarios, o bien por visitas durante un lapso de tiempo superior al establecido precedentemente será sancionado con una multa de cero coma cinco Unidades de Fomento a beneficio de toda la comunidad.- En lo relativo al uso de ductos de basura, queda estrictamente prohibido a todo copropietario o arrendatario, lanzar por el ducto de basura todo material que atente contra la seguridad de éste, tales como cajas de cartón, vidrios, polvo de aspiradoras, entre otros. Todos estos elementos deben ser dejados en los closets ecológicos dispuestos al costado de los ductos de basura en cada piso, los que serán retirados por el personal encargado. Por el presente Reglamento de Copropiedad queda establecida la obligación de la comunidad, de implementar un Plan de Emergencia conforme al artículo treinta y seis de la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria. **OCTAVO: "Uso y goce de bienes exclusivos".** Cada ocupante usará su local comercial, departamento, bodega o estacionamiento en forma ordenada y pacífica y no podrá hacerlo servir a otro objeto que no sea el de su destino natural, ni ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás ocupantes o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad del Edificio. El ocupante no podrá emplear su local comercial, departamento, bodega o estacionamiento en fines contrarios a la moral o buenas costumbres, ni cederlo a ningún título a personas de mala conducta; asimismo no podrá provocar ruidos, emanaciones o trepidaciones que molesten a los demás. Tampoco está permitido desaguar en el alcantarillado detergentes espumosos, almacenar materias húmedas, infectas, inflamables o explosivas, como asimismo, no podrá efectuarse el lavado de automóviles en los subterráneos del edificio. **Estará prohibido:** colgar ropa en las ventanas, balcones o terrazas y sacudir por ellas alfombras o felpudos, ropa o útiles de aseo; colocar lonas, materiales plásticos o de otra naturaleza en las barandas o hacer instalaciones que alteren la estética del edificio /tales como bajadas de cables para antenas de radio o televisión/; la instalación de antenas en las

ventanas o terrazas que resulten visibles desde el exterior, caños, alambres, conductores o artefactos de circulación, calefacción o incineración, como asimismo, la instalación de letreros. Para uniformar la estética, en los balcones sólo se podrá colocar cortinas correderas de madera de alerce, cuyo modelo y/o tipo deberá consultarse previamente al Comité de Administración para garantizar el cumplimiento de dicha uniformidad. Del mismo modo, y con el fin de uniformar la estética del edificio será obligación para los propietarios de los departamentos colocar cortinas que hacia el exterior sean de color blanco, o bien colocar un velo blanco a las cortinas. Estará prohibido también, ocupar con muebles u otros objetos las pasillos o entradas comunes o molestar el libre paso o acceso a ellos. Las instalaciones o modificaciones que los propietarios u ocupantes ejecuten en su respectivo local comercial, departamentos, bodegas, estacionamientos o bienes comunes deben someterse a las Ordenanzas Generales sobre la materia, a los Acuerdos Municipales respectivos y a lo que determine el respectivo Comité de Administración. Asimismo, queda estrictamente prohibido a los propietarios u ocupantes de los locales comerciales del edificio intervenir las instalaciones o Shafts de ventilación sin autorización expresa del Comité de Administración y del Proyectista del edificio. El Comité de Administración y el Administrador deberán velar por la seguridad del Edificio y en especial por la de los departamentos de niveles inferiores. Todos los departamentos cuentan con un sistema de alarma conectado a la puerta de acceso y en el caso de los departamentos ubicados en el segundo piso se ha instalado además una alarma perimetral en las ventanas. Por último, cabe señalar que el edificio cuenta con circuito cerrado de televisión, compuesto de cámaras ubicadas en distintos sectores de los pisos uno, dos y veintidós. Del mismo modo se deberá resguardar la privacidad de los departamentos, no pudiéndose hacer modificaciones de estructuras o cortavistas destinados para tal efecto. Cualquier modificación en la arquitectura de espacios comunes tales como halles de piso, pasillos interiores, zona de

estacionamientos, jardineras, deberá ser aprobada por el Comité de Administración, con un proyecto del arquitecto del Edificio. De esta forma, queda prohibida, en dichos espacios comunes, la instalación o exhibición hacia el exterior de tarjeteros, tiradores de puertas, distintos a los instalados, rejas, avisos, carteles, letreros, alfombras y cualquier objeto que dañe la estética del edificio; la colocación y exhibición de letreros comerciales, propaganda política o similar en las fachadas u otros, con excepción de aquellos expresamente permitidos. No se podrán abrir o cerrar puertas o ventanas en murallas que den a espacios o patios comunes, o murallas exteriores del Edificio. Las infracciones a las restricciones, prohibiciones y obligaciones señaladas se sancionarán en la forma prevista en la legislación y normativa vigente. Se deja expresa constancia que se prohíbe que los bienes comunes del edificio como pasillos, escaleras, etcétera, sean cubiertos con materiales combustibles, como asimismo con madera u otros elementos similares. **NOVENO: "Multas"**. Todas las infracciones a las prohibiciones y restricciones que impone el presente Reglamento o la Ley que regula esta materia, serán sancionadas con multa a beneficio de todos los copropietarios. El producto de estas multas será percibido por el Administrador, quien lo agregará al Fondo Común de Reserva del Edificio. Para la aplicación y cobro de la multa será necesario que el Administrador haya dado aviso de la infracción al Comité de Administración, el que decidirá sobre la procedencia y monto de la misma. En caso necesario, el Administrador usará para el cobro judicial de la multa el procedimiento sumario señalado en el artículo veintisiete de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete. Estas sanciones se devengarán sin perjuicio de las estatuidas en la norma de acción indicada. El monto de las multas y el procedimiento mediante el cual se aplicarán será establecido por el Comité de Administración. Previo acuerdo del Comité de Administración, el Administrador estará autorizado para suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico que se suministre a los respectivos departamentos. **DECIMO: "Infracción de arrendatarios"**. La infracción por parte de los arrendatarios de cualquiera de

las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, será causal de terminación inmediata del contrato de arrendamiento, debiendo en los respectivos contratos contemplarse una cláusula al efecto, sin perjuicio de las demás acciones que procedan en conformidad a la Ley o al contrato respectivo.

DECIMO PRIMERO: "Mantenimiento y reparación de bienes exclusivos". Será de cargo exclusivo de cada propietario y/o arrendatario la mantención y reparación de su local comercial, departamento, bodega o estacionamiento. En consecuencia, corresponderá al propietario y/o arrendatario mantener y reparar los muros y vigas en la parte que den al interior de su propiedad, las puertas, ventanas, pisos y cielos, muros y tabiques interiores, y especialmente las instalaciones de agua, electricidad, gas, medidores respectivos y, en general; todas las cosas destinadas exclusivamente a la misma propiedad. Si alguno de los habitantes, causare perjuicio en otra propiedad, sea ésta de carácter común o individual, por dejar corriendo agua o cualquier otra causa imputable a él, será obligado a efectuar por su cuenta la reparación de los perjuicios causados; y será obligado además a permitir el acceso a su propiedad para proceder a la reparación del daño producido. A mayor abundamiento y para evitar eventuales daños, los ocupantes están obligados a dejar cerradas las llaves de paso de agua en caso de ausentarse por más de cuarenta y ocho horas de su departamento o local comercial. Sin perjuicio de lo anterior, queda absolutamente prohibido, tanto a propietarios como arrendatarios de departamentos o local comercial del Edificio, efectuar cualquier tipo de obra que implique la modificación de muros, tabiques interiores y ductos como asimismo cambiar la ubicación de puertas o eliminar las celosías de éstas y de ventanas. Igualmente y, a mayor abundamiento, queda estrictamente prohibido modificar o cerrar las loggias y terrazas de los departamentos, por razones de seguridad, sin previa autorización de la Administración. Asimismo, deberán respetarse las normas sobre prevención y seguridad en materia de evacuación de gases, y las facultades que sobre certificación periódica se otorgan al



Administrador en función de la ley número diecinueve mil ochocientos treinta y ocho, de veintidós de noviembre de dos mil dos. Todo daño o perjuicio proveniente de cualquier infracción a lo recién señalado, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula Novena del presente Reglamento, será de exclusivo cargo y responsabilidad del infractor, quedando libre de toda responsabilidad al respecto el propietario primer vendedor. Todo propietario deberá asegurar su propiedad contra riesgo de incendio, incluyendo en el seguro, los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva propiedad. Cada copropietario deberá contratar este seguro y en caso de no hacerlo, lo contratará el Administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de éstos. Para efectos de procurar un mayor grado de seguridad en cada departamento, se recomienda la instalación de una chapa de seguridad adicional en la puerta de acceso a la respectiva unidad. **DECIMO SEGUNDO:** "Noticia de transferencia de dominio". Todo propietario queda obligado a comunicar al Administrador del Conjunto cualquier transferencia de dominio que realizare, indicando el nombre, apellido y domicilio del nuevo adquirente, bajo apercibimiento de que, si no lo hiciera, será solidariamente responsable del pago de los gastos comunes, que correspondan al inmueble que hubiere transferido. **TITULO TERCERO: "De la Administración".** **DECIMO TERCERO:** "Administración del Edificio". El inmueble será administrado por la persona natural o jurídica que designe la mayoría de los propietarios del edificio reunidos en Asamblea y que representen a lo menos un cincuenta y uno por ciento del total de los derechos dentro de la Comunidad. La planta de personal de trabajo será aprobada por el Comité de Administración, pero la selección y contratación corresponderá al Administrador. Las remuneraciones y regalías de la planta aprobada serán autorizadas por el Comité de Administración, a propósición del Administrador; su costo será de cargo de la comunidad y, por lo tanto, no estará incluido en el honorario de la administración. Los trabajos, servicios o adquisiciones que

unilateralmente sean superiores a diez Unidades de Fomento, deberán ser resueltos por el Administrador con a lo menos dos cotizaciones. Los superiores a veinte Unidades de Fomento, deberán ser aprobados por quienes designe el Comité de Administración de entre sus miembros. El Administrador durará un año en sus funciones y podrá ser reelegido indefinidamente; si al vencimiento de su periodo no se procediere a una nueva designación, se entenderán prorrogadas sus funciones, hasta que se designe reemplazante. El Administrador podrá ser removido en cualquier momento por acuerdo de una mayoría de propietarios igual a la requerida para su designación. El Administrador deberá reunir los requisitos señalados en el artículo veintidós de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete y tendrá las atribuciones y deberes que le impone el artículo veintitrés de dicha Ley. El Administrador, conforme al artículo séptimo de la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, deberá proceder a la formación de un **"Fondo o Depósito Común de Reserva"** destinado a atender reparaciones de los bienes comunes, a la certificación periódica de las instalaciones de gas o a gastos comunes urgentes e imprevistos. Este fondo se formará e incrementará con un recargo del cinco por ciento de los gastos comunes; con el producto de multas e intereses; y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos que señala la ley. Este **"Fondo o Depósito Común de Reserva"**, podrá ser aumentado cuando las necesidades lo requieran y para proceder a dicho aumento, deberá contarse con la expresa autorización del Comité de Administración, comunicada por escrito a cada propietario y/o arrendatario. Lo anterior, es sin perjuicio de la creación adicional de un **"Fondo Inicial de Operación y Garantía"** destinado a cubrir gastos de la puesta en marcha del edificio, que será de cargo de E. Molina Morel Inmobiliaria S.A. y enterado directamente al Administrador del Edificio. La firma de cheques de la cuenta corriente bancaria corresponderá al Administrador junto a uno cualquiera de los miembros del Comité de Administración, que tenga su firma debidamente registrada en el Banco. En



defecto, ausencia o imposibilidad del Administrador, será aplicable lo dispuesto en esta cláusula a la o las personas que designe el Comité de Administración. Sin perjuicio de lo anterior, el Comité de Administración queda expresamente autorizado para determinar otro modo de operación respecto de la firma de cheques, pudiendo incluso autorizar derechamente al Administrador para que firme por sí solo los cheques, autorización que deberá ser unánime. **DECIMO CUARTO: "Normas generales de administración"**. Todo lo concerniente a la administración y conservación de los bienes comunes será resuelto por los propietarios reunidos en Asamblea en conformidad a las reglas siguientes: **Uno)** Las sesiones o asambleas ordinarias se celebrarán, a lo menos una vez al año, en el mes de Marzo, oportunidad en que la Administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias. **Dos)** El Administrador convocará a Asamblea Extraordinaria cuando lo estime necesario, el Comité de Administración lo pida o a petición de los copropietarios que representen, a lo menos, el quince por ciento de los derechos en el conjunto, y en ellas solo podrán tratarse los temas incluidos en la citación. Si por falta de Administrador o por otra causa no fuere posible efectuar la convocatoria en esta forma, citará el Juez a solicitud de cualquier propietario. No será menester citación alguna cuando los propietarios acuerden por unanimidad celebrar asamblea. **Tres)** El Comité de Administración, a través de su Presidente, o el Administrador si aquél no lo hiciere, deberá citar a los propietarios y dejará testimonio de este hecho en forma fehaciente. Esta citación podrá efectuarse por carta certificada dirigida a los locales y departamentos del mismo Edificio estén o no ocupados o habitados por sus propietarios. Si la citación se hiciere en virtud de resolución judicial, deberá notificarse en la forma prescrita en el Título Sexto del Libro Primero del Código de Procedimiento Civil. Las sesiones de la asamblea deberán celebrarse en el edificio, salvo que el Comité de Administración

acuerde otra cosa y deberán ser presididas por el Presidente en ejercicio del Comité de Administración si asistiere o por el propietario de la mayor cuota de derechos en los bienes comunes que asista; si esta última circunstancia ocurriere en dos o más personas, se procederá por sorteo. **Cuatro)** Respecto de las Asambleas Ordinarias, para reunirse válidamente en primera citación será menester la concurrencia de a lo menos el sesenta por ciento de los derechos del Conjunto, y, en segunda citación con la asistencia de los copropietarios que concurren, por sí, o por medio de apoderado debidamente facultado por escrito por quien corresponda, mandato que deberá acreditarse ante el Administrador o ante el Comité de Administración; los acuerdos, en ambos casos, se tomarán con el voto favorable de la mayoría absoluta de los asistentes. En las Asambleas Ordinarias, entre la primera y segunda citación, deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. De otra parte, respecto de las Asambleas Extraordinarias, para reunirse válidamente en primera citación será menester la concurrencia de a lo menos el ochenta por ciento de los derechos del Edificio y en segunda citación con la asistencia de los copropietarios que representen a lo menos el sesenta por ciento, por sí, o por medio de apoderado debidamente facultado por escrito por quien corresponda, mandato que deberá acreditarse ante el Administrador o ante el Comité de Administración; los acuerdos, en ambos casos, se tomarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes, todo sin perjuicio de los quórum especiales que impone el artículo diecinueve de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. En las Asambleas Extraordinarias, entre la primera y segunda citación, deberá mediar un lapso no inferior a cinco ni superior a quince días. El Administrador rendirá cuenta de la administración tan pronto haya expirado el periodo correspondiente, y citará a Asamblea para los efectos del estudio y aprobación de la cuenta, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo veintitrés de la Ley sobre copropiedad inmobiliaria. **Cinco)** La copia del acta de la Asamblea celebrada validamente en



que se acuerden expensas comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las mismas, conforme a las disposiciones legales vigentes. **Seis)** La Asamblea deberá elegir a cinco de sus miembros para que formen el Comité de Administración del Conjunto, el cual tendrá por objeto supervisar el cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea de Copropietarios, establecer sanciones y multas por atraso en el pago de expensas comunes más allá de los primeros diez días del mes siguiente, y por infracciones a las normas en resguardo a la buena convivencia, mantener las relaciones con el Administrador del edificio y autorizar gastos e inversiones superiores a veinte Unidades de Fomento. **Siete)** El Comité de Administración podrá sesionar con un mínimo de tres miembros, y en este caso los acuerdos deberá ser adoptados por unanimidad. Los miembros del Comité de Administración no percibirán ningún tipo de remuneración por sus funciones. **TITULO CUARTO: "Servidumbres".** **DECIMO QUINTO:** Quedan constituidas en el EDIFICIO "JARDINES DE SANTA ISABEL", las siguientes servidumbres: **a)** Servidumbre de reparación que gravará y beneficiará recíprocamente a todas las propiedades del Conjunto y que consistirá en permitir el acceso necesario para mantención y reparación de redes, instalaciones y bienes comunes del Edificio; **b)** Servidumbre de tránsito y de todas las demás acciones necesarias y urgentes en caso de incendio que gravará y beneficiará a todas las propiedades del Edificio; **c)** Asimismo, y conforme lo señalado en la cláusula cuarto precedente, el derecho de Servidumbre constituido en favor del predio en el que se emplaza el edificio Jardines de Santa Isabel, se reputa como bien común. Respecto de este punto, se deja constancia que la cláusula QUINTA de la escritura de constitución de dicho derecho, como compensación a la servidumbre, establece que la mantención y cuidado de la calle de acceso, se hará por los propietarios del predio o lote dominante. Conforme a lo anterior, por ejemplo, las cuentas de consumo de dicho predio como las contribuciones de bienes raíces serán de cargo de la comunidad del edificio Jardines de Santa Isabel, a prorrata de su participación en los gastos comunes. **TITULO QUINTO:**

"Servicios Comunes". DECIMO SEXTO: El edificio "JARDINES DE SANTA ISABEL" cuenta, dentro de su equipamiento, como ya se ha señalado, con grupo electrógeno, servicios para conserjería y sala de espera o reuniones en primer piso; lavandería, oficina de administración, sala de niños con baños y oficina, sala de computación, sala de TV familiar, sala de uso múltiple con cocina de uso común y baño, y plaza de juegos y jardines, en segundo piso; tres terrazas de uso común en el décimo noveno piso; y Gimnasio, dos quinchos para asados, terrazas, y dos piscinas con sus instalaciones, sala de primeros auxilios, camarines y baños, en el vigésimo segundo piso, cuyo uso se regirá por las disposiciones que al efecto dicte el Comité de Administración, sin perjuicio de lo que determine, sobre la misma materia, la Asamblea de Copropietarios y sin perjuicio de lo señalado en el artículo séptimo del presente Reglamento de Copropiedad, respecto de algunas de estas áreas de uso común. Las disposiciones que se dicten por el Comité de Administración para regular el uso de la piscina deben cumplir con toda la normativa existente al respecto. Del mismo modo, será responsabilidad del Comité y de la Administración, mantener al día los contratos de mantención de los equipos preferentemente con los instaladores originales o con los servicio técnicos autorizados por el instalador, durante al menos cinco años, contados desde la Recepción Final, para que las garantías respectivas se mantengan vigentes, por el período establecido por la Ley, conforme al detalle que entregará oportunamente la Inmobiliaria al Comité y que está contenido en el "Manual de Administración", como también promover entre los copropietarios, las recomendaciones contenidas en el "Manual de Uso del Departamento" que se entrega a cada comprador al momento de recibir el inmueble. **TITULO SEXTO: "Disposiciones transitorias". PRIMERA DISPOSICION TRANSITORIA:** El único dueño del Edificio a que se refiere este Reglamento es E. Molina Morel Inmobiliaria S.A. En caso de celebrarse contratos de promesa de compraventa, se considerarán como propietarios, desde la fecha

de la entrega material, a los promitentes compradores, para los efectos de usar y gozar los bienes prometidos vender y los bienes comunes de acuerdo con la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete y también para el efecto de cumplir las obligaciones que la misma impone a los propietarios, y en especial, las relativas al pago de las expensas comunes o gastos ordinarios o extraordinarios. **SEGUNDA DISPOSICION TRANSITORIA: "Designación de Administrador y Comité de Administración provisorios".** E. Molina Morel Inmobiliaria S.A., debidamente representada, viene en designar Administrador provisorio del Edificio Jardines de Santa Isabel a "**Servicios Inmobiliarios y de Administración Ltda.**" /Fuenzalida Propiedades/, RUT número setenta y seis millones setecientos treinta y dos mil doscientos ochenta guión uno, representada por don Peter A. Brill Ramírez, chileno, casado, ingeniero de ejecución en administración de empresas, cédula nacional de identidad número siete millones cuatrocientos setenta y seis mil cuatrocientos cincuenta y nueve guión dos, ambos domiciliados en Providencia dos mil trescientos cuarenta y ocho, quinto piso, comuna de Providencia, quien no tendrá obligación de rendir fianza, a menos que así lo disponga el Comité de Administración. El Administrador designado tendrá las atribuciones y facultades indicadas en el Reglamento de Copropiedad y legislación vigente y especialmente se le faculta para abrir y operar cuentas corrientes bancarias, cuentas de ahorro, depósitos a plazo, fondos mutuos, etcétera, a nombre de Edificio "Jardines de Santa Isabel", debiendo actuar conjuntamente con uno cualquiera de los miembros del Comité de Administración provisorio, o quienes los sucedan bastando para estos efectos el Acta de la Sesión de la Asamblea de Copropietarios en que se designe a los nuevos miembros; sin embargo, el retiro de talonarios de cheques y el endoso de documentos para su depósito, apertura de cuentas de ahorro, fondos mutuos y depósitos a plazo podrán efectuarse con la sola firma del Administrador. El plazo de duración de las funciones del Administrador provisorio será hasta la celebración de la Primera Asamblea Ordinaria de Copropietarios, pudiendo ser reelegido. Mientras no se celebre la primera

Asamblea Extraordinaria de Copropietarios el Comité de Administración quedará compuesto por las tres personas que luego se indican. Una vez celebrada dicha Asamblea, y de ahí en adelante, el Comité de Administración estará compuesto por cinco personas. Las personas que integrarán el primer y transitorio Comité de Administración, serán las siguientes: señores Raimundo Molina Villaseca, Sebastián Molina Villaseca y Manuel Franklin Solar Artigas.

TERCERA DISPOSICION TRANSITORIA: "Alteraciones al Edificio y Otras Materias". Sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones permanentes del presente Reglamento respecto de los requisitos exigidos para la alteración, modificación o transformación de las distintas unidades del edificio por parte de los futuros propietarios, se deja expresamente establecido lo siguiente: Durante los veinticuatro meses siguientes a que el edificio sea recibido definitivamente por parte de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Santiago, toda alteración, modificación o transformación que los propietarios deseen realizar en el edificio, sea en sus unidades o en los espacios comunes, deberá contar, además de los requisitos propios, legales y reglamentarios, con expresa autorización del arquitecto que ha desarrollado el proyecto, don Eugenio Molina Morel o don Eugenio Molina Villaseca, requisito sin el cual la Dirección de Obras Municipales respectiva no podrá dar la correspondiente autorización, y en todo caso, los comuneros podrán impetrar las acciones legales tendientes a que las cosas vuelvan a su estado original y/o a ser indemnizados. Asimismo, se deja especial constancia que toda modificación, alteración, ampliación y construcción en general, que los copropietarios efectúen en sus respectivos bienes, será de responsabilidad exclusiva de ellos, quienes desde ya liberan de toda responsabilidad a "E. Molina Morel Inmobiliaria S.A. ". **CUARTA DISPOSICION TRANSITORIA: "Gastos Comunes del Edificio, Liberación de pago a la Inmobiliaria, Autorización de Publicidad, Autorización Departamentos Piloto, Autorización Uso Bodega"**. "E. Molina Morel Inmobiliaria S.A. " queda desde ya liberada de concurrir a la formación del

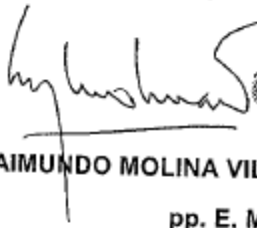




Fondo Común de Reserva. Se deja constancia que "E. Molina Morel Inmobiliaria S.A." se encuentra autorizada por el plazo de cuarenta y ocho meses a contar de esta fecha para instalar Sala de Exhibición del proyecto y letreros publicitarios alusivos a la comercialización del proyecto en las fachadas del Edificio, así como también dentro de sus recintos interiores, incluido el hall de acceso y las terrazas, mientras existan unidades disponibles para la venta. Asimismo, se encuentra autorizada para disponer de departamentos que serán utilizados como departamentos piloto, y para usar como bodega de posventa del edificio, el espacio ubicado en la zona de descarga unión domiciliaria entre la bodega número sesenta y la Sala de Bombas del subterráneo y la bodega sector caja escalera del piso veintidós, todo ello mientras existan unidades disponibles para la venta dentro del Edificio. **QUINTA DISPOSICION TRANSITORIA: "Mandato".** E. Molina Morel Inmobiliaria S.A. está y se mantendrá investida de facultades y mandato suficiente e irrevocable para ampliar, aclarar, rectificar, modificar y complementar el presente Reglamento de Copropiedad y para precisar los derechos y obligaciones recíprocos de los adquirentes de los departamentos, local comercial, bodegas y estacionamientos del Edificio, ante el Municipio de Santiago y su Dirección de Obras, el Conservador de Bienes Raíces de Santiago y para requerir las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que fueren procedentes, pudiendo delegar estas facultades en el portador de copia autorizada de los instrumentos que al efecto se suscriban. Este mandato amplio e irrevocable se otorga por el plazo de veinticuatro meses a contar de esta fecha. **SEXTA DISPOSICION TRANSITORIA:** Se faculta al portador de copia autorizada de este instrumento para requerir las anotaciones, inscripciones y demás actuaciones que correspondan al Conservador de Bienes Raíces de Santiago y a organismos públicos o privados pertinentes. **La personería de los representantes de la sociedad "E. Molina Morel Inmobiliaria S.A.",** consta de Acta de Primera Sesión de Directorio celebrada con fecha seis de julio de dos mil cinco y reducida a escritura pública con fecha siete de julio de dos mil cinco en la Notaría de

PATRICIO ZALDIVAR MACKENNA
NOTARIO PUBLICO DE SANTIAGO
DECIMA OCTAVA NOTARIA



Santiago de don Patricio Zaldívar Mackenna, que no se inserta por ser conocida de los comparecientes y del Notario que autoriza. En comprobante y previa lectura firman los comparecientes el presente instrumento. Se da copia. Doy Fe.-


RAIMUNDO MOLINA VILLASECA


SEBASTIAN MOLINA VILLASECA
pp. E. MOLINA MOREL INMOBILIARIA S.A.

ave in


Repertorio : 11831
J. Registro : M. A. O. F
Digitador : AVARIA
Asistente : V. F.
N° de Firmas : 2
N° de Copias : 3
Derechos : \$ _____
Impuestos : \$ _____
Form. 2890 : _____



ESTA COPIA ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL.- Santiago, veinte de
Agosto de dos mil nueve.-






LA PRESENTE HOJA CORRESPONDE A LA CERTIFICACION
DE LA ESCRITURA CON REPERTORIO N° 11835
OTORGADA EN LA NOTARIA DE DON(ÑA) **PATRICIO ZALDÍVAR MACKENNA**

CON FECHA **19 DE AGOSTO DEL AÑO 2009**

ANOTADO EN REPERTORIO CON EL N° **70477**
Y ACREDITADO EL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 74
INCISO 1° DEL CODIGO TRIBUTARIO SE CERTIFICA QUE
SE PRACTICARON LAS INSCRIPCIONES QUE SE SEÑALAN
EN LOS REGISTROS QUE SE INDICAN:

EN EL REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES
SE PRACTICARON LAS INSCRIPCIONES DE
REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

A FOJAS **24775 N° 28810.**

DR\$: **4.800**

SANTIAGO, 1 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2009

